

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45.1 „Neuhofer Weiche I“ der Stadt Parchim

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Parchim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs.4 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Stadt Parchim stellt für das Gebiet „Neuhofer Weiche I“ einen Bebauungsplan auf, um dem anhaltenden Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsunternehmen an einem peripheren und autokunden-orientierten Standort entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die gewerbliche Nutzung an dem Standort beizubehalten und innerhalb eines Gewerbegebietes zu sichern sowie die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit den Angebotsstrukturen im langfristigen Bedarfsbereich als Vorrangstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern. Bestehende Betriebe am Standort genießen Bestandsschutz und werden entsprechend ihres Bestandes berücksichtigt und gesichert. Die Stadt Parchim setzt somit die vorgeschlagenen Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels durch planungsrechtliche Maßnahmen schrittweise um.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	18.06.2012
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.15.2015 bis 29.05.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	23.04.2015
Beschluss über den Entwurf/ Auslegungsbeschluss	01.10.2015
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2015 bis 20.11.2015
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	16.10.2015
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	21.01.2015
Satzungsbeschluss	21.01.2015

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange und hier insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftschutzes und des Artenschutzes sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend gewürdigt und festgestellt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefertigt.

Der Standort ist ein im Bestand vorhandener gewerblich geprägter Standort mit der Schwerpunktnutzung großflächiger Einzelhandel. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es handelt sich um einen bereits anthropogen vorgeprägten Standort. Mit der Um-

setzung des Vorhabens sind somit unerhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. In der Konfliktdanalyse des Umweltberichtes werden Eingriffe in den geschützten Baumbestand hinsichtlich ihres Kompensationsbedarfs bewertet. Die Darstellung der vorhandenen Bäume wurde präzisiert und es erfolgte eine Unterscheidung der Bäume entsprechend ihrem Schutzstatus. Der Einzelbaumschutz ist ein beachtenswerter Belang. Die notwendigen Maßnahmen zu Ausgleich- und Ersatz und zum Artenschutz wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden können

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

- 5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben. und Hinweise vorgetragen.
- 5.2 Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Parchim. Dies wurde von den Behörden nochmals unterstrichen. Die Beachtung des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe ist erfolgt.
- 5.3 Der durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim geforderte Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung wurde geführt. Der Hydrantenplan ist Gegenstand der Planunterlagen.
- 5.4 Die Hinweise und Anregungen zu den Belangen des Immissionsschutzes wurden behandelt. Im Plangeltungsbereich werden in dem gemäß örtlicher Situation als Gewerbestandort zu beurteilenden Bereich keine zusätzlichen Schallschutzfestsetzungen gegenüber Verkehrslärm getroffen. Es können sich im Plangebiet unabhängig von den schalltechnischen Orientierungswerten baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen nach DIN 4109 ergeben. Dies gilt jedoch nur für Neu-, Ersatz-, Um- oder Anbauten bzw. Nutzungsänderungen. Für das Plangebiet, welches bereits überwiegend realisiert ist und schutzbedürftige Nutzungen nur untergeordnet noch zu erwarten sind, ist es zielführend für das konkrete Objekt und jeweilige Bauvorhaben angepasst, diese Belange im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Unter Beachtung des vorhandenen Bestandes und der angrenzenden baulichen Nutzung gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.
- 5.5 Die Hinweise und Anregungen zu den Bahnbelangen wurden teilweise berücksichtigt. Planfestgestellte Bahnflächen werden nicht in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. In den Planunterlagen erfolgt der Hinweis, dass die DB AG im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen ist. Die Klärung der eigentumsrechtlichen Belange –Nutzung von Bahnflächen durch Dritte – auf Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine Sicherung der Grundstücksgrenzen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gebietet sich von selbst. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu Grundstückseinfriedungen, insbesondere schließt er solche nicht aus, somit sind Einfriedungen grundsätzlich zulässig. Dem Sicherheitsbedürfnis kann bei Erforderlichkeit jederzeit Rechnung getragen werden.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung und befindet sich in Ortsrandlage der Stadt Parchim. Der Standort ist ein im Bestand vorhandener gewerblich geprägter Standort mit der Schwerpunktnutzung großflächiger Einzelhandel. Es erfolgt die Regelung des Bestandes mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels und der Sicherung der gewerblichen Entwicklung. Aufgrund der definierten Planungsziele für den vorhandenen Bestand wurde von einer Betrachtung von Alternativstandorten abgesehen. Einer Zersiedlung der Landschaft und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird mit dieser Planung entgegengewirkt. Alternativstandorte könnten diesen Vorteil kaum aufweisen.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigen, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

Parchim, den 25.01.2016




.....

Flörke
Bürgermeister der Stadt Parchim

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Stadt Parchim